

**Standortmietvertrag WLAN  
(AP - Standort)**

zwischen

der Ev.-luth. Kirchengemeinde .....,  
vertreten durch den Kirchenvorstand

-nachstehend "Vermieter" genannt-

und

.....

-nachstehend "Mieter" genannt-

Der Mieter plant den Aufbau von WLAN-Hotspots und das Angebot eines öffentlichen Public-WLAN-Dienstes an diesen Hotspots mit dem Ziel, einen drahtlosen breitbandigen Internetzugang einem breiten Kundenstamm anbieten zu können. Zur Errichtung von Hotspots ist es erforderlich, geeignete Standorte mit den erforderlichen technischen Komponenten auszustatten und einen WLAN-Dienst zu betreiben.

**Vorbemerkung**

(1) Der Vermieter ist Eigentümer des Gebäudes

.....  
.....  
.....

(2) Der Mieter beabsichtigt, das in Abs. 1 genannte Gebäude als Standort seiner Funkanlagen zu nutzen (nachfolgend Mietobjekt genannt).

Dies vorangestellt treffen der Mieter und der Vermieter dazu die nachstehenden Vereinbarungen:

**Vorbemerkung**

**§ 1**

(1) Der Vermieter gewährt dem Mieter das Recht, das Mietobjekt zur Aufstellung, zum Anschluss, zum Betrieb sowie zur Unterhaltung eines Hotspots (Standardinstallation) entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik von Funkanlagen zu nutzen. Der Mieter ist berechtigt, die Anlage dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen und entsprechend ganz oder teilweise abzuändern, soweit sich dadurch das Ausmaß der Inanspruchnahme des Mietobjekts und der Beeinträchtigung des Vermieters nicht wesentlich erweitert. Bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

**Nutzungsrecht**

(2) Der vereinbarte Umfang umfasst bei der Standardinstallation 3 Funksysteme mit je einer kleinen Antenne, die an einem Antennenmast auf dem Dach des Gebäudes installiert werden, einem kleinen Schrank

im Gebäudeinneren (z. B. im Speicher) oder auf dem Dach (z. B. am Antennenmast montiert) mit aktiven Netzkomponenten, sonstigem Zubehör und den Anschluss der Komponenten an das vorhandene Stromnetz.

Die Bestimmungen der von der Bundesnetzagentur erteilten Allgemein-  
zuteilungen für die Frequenzen in den Bereichen von 2400,0 – 2483,5  
MHz (Vfg. 89/2003) und in den Bereichen von 5.150 MHz – 5350 MHz  
und 5470 MHz – 5725 MHz (Vfg. 8/2006) sind zu beachten. Die maxi-  
male Strahlungsleistung darf 100 mW (1 W) nicht übersteigen. Die  
Konformitätserklärung des Herstellers der Funkanlage darf durch Ver-  
änderungen an der Antenne nicht verletzt werden. Es werden folgende  
Anlagen installiert:

..... Antenne im Frequenzbereich von .....

..... Antenne im Frequenzbereich von .....

(3) Die Installation weiterer Anlagen oder eine Änderung der verein-  
barten Nutzungsart sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

(4) Das Nutzungsrecht enthält auch das Recht auf einen ungehinderten  
Zugang zu den Funkanlagen nach Absprache mit dem Vermieter. Sollte  
der Vermieter längere Zeit nicht erreichbar sein, so verpflichtet sich  
dieser, dem Mieter für diese Zeit einen Ansprechpartner zu benennen.  
Dieser Ansprechpartner ermöglicht dem Mieter dann den Zugang zu  
den Funksystemen. Der Zugang außerhalb der Geschäftszeiten ist nur  
in Störungsfällen vorgesehen. Eventuell dabei auftretende, vom Mieter  
oder seinen Beauftragten verursachte Schäden sind vom Mieter unver-  
züglich zu beseitigen.

(5) Der Mieter kann alle Rechte aus diesem Vertrag, soweit sie mit der  
Aufstellung und dem Betrieb der Funkanlagen zusammenhängen, von  
seinen Angestellten oder sonstigen von ihm beauftragten Personen  
wahrnehmen lassen.

(6) Der Mieter ist ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters, die zur  
Rechtswirksamkeit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung bedarf,  
nicht berechtigt, Rechte aus diesem Vertrag einem Dritten (Rechts-  
nachfolger) zu übertragen (abzutreten). Dies gilt nicht bei Übertragun-  
gen/ Abtretungen auf/ an ein mit dem Mieter konzernverbundenes Un-  
ternehmen.

(7) Die Erteilung einer Zustimmung gemäß Abs. 6 setzt insbesondere  
voraus, dass der Dritte (Rechtsnachfolger) ein für den Vermieter zu-  
mutbarer Vertragspartner ist, der Dritte alle Verpflichtungen des Mie-  
ters übernimmt, Gewähr für die Erfüllung dieser Verpflichtungen bietet,  
insbesondere vor Erteilung der Zustimmung das Bestehen ausreichen-  
der Versicherungen dem Vermieter schriftlich mit Unterlagen nach-  
weist.

(8) Der Vermieter gestattet dem Mieter, soweit möglich, alle zur Einrichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung erforderlichen Versorgungsleitungen (Strom- und Telefonleitungen) zu nutzen und ggf. neue nach Absprache mit dem Vermieter selbst zu verlegen. Etwaige erforderliche Genehmigungen Dritter holt der Mieter auf seine Kosten vor Durchführung von Maßnahmen ein. Etwaige technische Aufrüstungen gehen zu Lasten des Mieters.

(9) Weitere Nutzungsrechte als in den Absätzen 1 bis 8 genannt, sind dem Mieter nicht eingeräumt.

**§ 2**

Sämtliche vom Mieter in Ausübung seiner Rechte aus diesem Mietvertrag mit dem Mietobjekt verbundenen Anlagen und Einrichtungen verbleiben im Eigentum des Mieters und gehen nicht auf den Vermieter über.

**Eigentum**

**§ 3**

Die Vermietung erfolgt auf die Dauer von fünf Jahren. Sie beginnt am ..... und endet am ..... Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine der beiden Parteien 3 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich erklärt, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen will.

**Vertragslaufzeit**

**§ 4**

(1) Die Miete beträgt (ggf. Nichtzutreffendes bei a) oder b) streichen)

**Miete**

- a) Betrag \_\_\_\_\_  
ggf. zzgl. gesetzlicher Ust. \_\_\_\_\_  
Gesamtbetrag \_\_\_\_\_
- Zahlweise (bitte Zutreffendes ankreuzen)
  - Monatlich
  - Vierteljährlich
  - Jährlich

Bankverbindung \_\_\_\_\_  
Bankleitzahl \_\_\_\_\_  
Kontonummer \_\_\_\_\_

Die Miete ist zu Beginn, spätestens zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.

b) Kostenloser Internetzugang lt. Tarif ..... Diese Vereinbarung ist nur in Verbindung mit dem Endkundenvertrag des Mieters gültig.

(2) Der Mieter trägt die Mahnkosten und leistet bei Verzug Schadensersatz in Höhe von 8 % über dem jeweiligen Basiszinssatz. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens durch den Vermieter bleibt unberührt.

(3) Der Mieter kann gegen die Mietforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die der Vermieter schriftlich anerkannt oder für die der Mieter einen zumindest vorläufig vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters.

### **§ 5**

Der Mieter zahlt alle Kosten, die mit dem Energieverbrauch für den Hotspot zusammenhängen, unmittelbar an das Energieversorgungsunternehmen. Sollte eine direkte Abrechnung mit dem EVU nicht möglich sein, können die Kosten über Zwischenzähler ermittelt oder pauschaliert mit dem Mieter abgerechnet werden. Sofern dem Vermieter von Dritten weitere Kosten für die Funkstation entstehen, verpflichtet sich der Mieter zur Kostenübernahme. Hierüber wird eine Nachtragsvereinbarung geschlossen.

### **Energieverbrauch und Nebenkosten**

### **§ 6**

(1) Der Mieter ist zur Schonung des Mietobjekts und zur Wahrung der Vermieterinteressen verpflichtet.

### **Pflichten des Mieters**

(2) Der Mieter ist verpflichtet, die Funkanlagen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften, des Blitzschutzes und der anerkannten Regeln der Technik verkehrssicher zu errichten und zu unterhalten sowie etwa erforderlichen behördliche und sonstige Genehmigungen einholen. Außerdem verpflichtet sich der Mieter, dass durch den Aufbau, Betrieb, technische Erweiterung, sowie Abbau der Funkanlage weder die elektrischen noch elektronischen Anlagen (z.B. Glockenläuteanlagen, Kirchturmuhswerk, Beschallungsanlage, Schwerhörigenanlage) auf dem Grundstück und Gebäude zerstört oder in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt werden.

Sollte es nach Inbetriebnahme des Hotspots zu Störungen anderer vorhandener Anlagen kommen, verpflichten sich Mieter und Vermieter zu einer gemeinsamen Störungsanalyse. Sollte wider Erwarten der Hotspot stören, wird der Mieter alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um diese Störung zu beseitigen. Gelingt dies nicht, gilt § 7 Abs. 3 Unterabsatz 2 entsprechend.

(3) Der Mieter verpflichtet sich, soweit erforderlich und technisch möglich, zum Erreichen der Funkanlagen auf Dachflächen usw. einen Begehungsschutz einzurichten. Für Schäden, die vom Mieter oder seinen Beauftragten insbesondere an der Dachhaut verursacht werden, haftet der Mieter. Notwendige Reparaturen wird der Mieter unverzüglich ausführen.

(4) Der Mieter hat das Mietobjekt auf seine Kosten für seine Zwecke herzurichten. Dem Mieter obliegt es, auf seine Kosten die mit der Einbringung der Funkanlagen in das Mietobjekt verbundenen Risiken aus-

reichend zu versichern. Hierzu zählt nicht die Gebäudeversicherung.

(5) Der Vermieter informiert den Mieter frühzeitig über anfallende oder geplante Dacharbeiten und sonstige Arbeiten, die die Aufstellung, den Betrieb, die Unterhaltung und/oder die Anpassung der Funkanlagen beeinträchtigen könnten. Die Parteien einigen sich über die möglichst störungsfreie Abwicklung der Arbeiten.

## **§ 7**

(1) Der Vermieter übernimmt für die Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung des Mietobjekts zum vorgesehenen Zweck keine Gewähr. Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem ihm bekannten und besichtigten Zustand. Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, während der Laufzeit des Mietverhältnisses Bauinstandsetzungsmaßnahmen lediglich im Hinblick auf die Funkanlagen auf seine Kosten durchzuführen.

Im Übrigen werden alle Rechte und Ansprüche wegen Sachmängeln an dem Grundstück hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Ansprüche auf Schadensersatz. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Vermieter die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters beruhen. Einer Pflichtverletzung des Vermieters steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Garantien werden nicht abgegeben.

(2) Der Mieter haftet dem Vermieter für die aus der Errichtung und dem Betrieb der Funkanlagen herrührenden Schäden nach den gesetzlichen Bestimmungen. Soweit der Mieter haftet, stellt er den Vermieter von allen gesetzlichen Schadensersatzansprüchen Dritter frei, die gegen den Vermieter im Zusammenhang mit der Funkstation geltend gemacht werden und gemäß einem rechtskräftigen Urteil unter Beteiligung des Mieters (Streitverkündung) oder einem mit Einverständnis des Mieters abgeschlossenen Vergleich vom Vermieter erfüllt werden müssen.

(3) Der Mieter sichert zu, dass durch die Funkanlagen, insbesondere die Antennen, eine Gesundheitsgefährdung für Personen außerhalb der Schutzbereiche der Antennen nach dem heutigen Stand von Wissenschaft und Technik ausgeschlossen ist. Für Personen mit Herzschrittmachern ist der Aufenthalt in den der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen nach dem heutigen Stand von Wissenschaft und Technik unbedenklich.

Sollte sich wider Erwarten nach neuen Erkenntnissen, die als gesicherter Stand der Technik gelten, ergeben, dass durch die installierten Antennen eine Gesundheitsgefährdung für Personen nicht ausgeschlossen werden kann, wird der Mieter alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um eine Gefährdung auszuschließen. Gelingt ihm dies nicht, wird er die

## **Mängelansprüche, Schadensersatz**

Antennen demontieren. Aus der damit verbundenen Beendigung des Mietvertrages wird keine der Parteien Rechte wegen Nichterfüllung oder sonstige Ansprüche herleiten.

### **§ 8**

(1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende kündigen, wenn

- der Mieter mehr als 3 Monate mit der Miete in Verzug ist,
- der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters Nutzungsrechte einem Dritten überlässt,
- der Mieter seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag gemäß § 1 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2, 3 und 6, § 4 Abs. 1 – 3 und § 6 Abs. 2 nicht nachkommt,
- der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch fortsetzt.

### **Vorzeitige Kündigung des Mieters und des Vermieters**

(2) Der Vermieter kann fernerhin das Mietverhältnis vorzeitig kündigen, wenn eine Gesundheitsgefährdung gemäß § 7 Abs. 3 durch die Funkstation nicht ausgeschlossen werden kann und diese vom Mieter nicht behoben wird oder werden kann.

(3) Der Mieter kann das Mietverhältnis mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende kündigen, wenn

- der Betrieb der Funkstation infolge der Durchführung von Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen des Vermieters am/im Gebäude dauerhaft beeinträchtigt ist oder wird,
- sich herausstellt, dass der Standort unwirtschaftlich ist bzw. wird. Ein Kündigungsrecht des Mieters soll auch dann bestehen, wenn die Funkstation von ihm nicht mehr benötigt wird.

(4) Vermieter und Mieter sind berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund im Sinne des BGB zu kündigen.

(5) Falls der Mieter eine Jahresvergütung geleistet hat, so ist ihm diese im Falle einer Kündigung nach Absatz 3 anteilig zu erstatten.

(6) ) Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich ausgesprochen werden.

### **§ 9**

Wenn der Vermieter während der Dauer des Mietverhältnisses den Grundbesitz veräußert, wird er seinen Rechtsnachfolger, der nach Maßgabe des § 566 BGB in das Mietverhältnis eintritt, über den Mietvertrag unterrichten und dem Mieter die Grundstücksveräußerung mitteilen.

### **Veräußerung des Mietobjektes**

### **§ 10**

Für den Fall, dass sich die Feuerversicherungsbeiträge durch die Installation der Funkstation erhöhen sollten, trägt der Mieter die Mehrkosten.

### **Erhöhte Feuer- versicherung**

### **§ 11**

Der Mieter ist bei Vertragsbeendigung verpflichtet, auf seine Kosten die Funkanlagen komplett abzubauen und zu entfernen. Der Mieter hat auf schriftliches Verlangen des Vermieters den ursprünglichen bzw. technisch und wertmäßig vergleichbaren Zustand, wie er bei Vertragsabschluss bestand, wieder herzustellen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter keinen Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen.

**Vertragsbeendigung**

### **§ 12**

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen des Mietgrundstückes verjähren in 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

**Verjährung**

(2) Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem der Vermieter die Sache zurück erhält.

### **§ 13**

Über den Zustand des Mietobjekts bei Beginn des Mietverhältnisses und bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Abbau der Funkstation des Mieters werden schriftliche Protokolle vom Mieter erstellt. Die Protokolle bedürfen der Gegenzeichnung des Vermieters.

**Zustand des Mietobjekts bei Beginn und Ende des Vertragsverhältnisses**

### **§ 14**

Erfüllungsort und Gerichtsstand sind der Sitz des Vermieters.

**Erfüllungsort und Gerichtsstand**

### **§ 15**

(1) Der Mieter ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten insgesamt oder teilweise auf Dritte zu übertragen, soweit es sich bei diesen um verbundene Unternehmen des Mieters entsprechend §§ 15 ff AktG handelt oder diese in vergleichbarer Weise gesellschaftsrechtlich mit dem Mieter verbunden sind. Die Übertragung ist dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.

**Schlussbestimmungen**

(2) Änderungen, Ergänzungen einschließlich der Aufhebung dieser Bestimmung selbst sowie Kündigungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht weitergehende Formvorschriften einzuhalten sind.

(3) Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder sollte dieser Vertrag eine Regelungslücke enthalten, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die wirksam oder durchführbar ist und nach den ursprünglichen Intentionen der Parteien dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung in zulässiger Wei-

se am Nächsten kommt.

**§ 16**

Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist vor Vertragsabschluss die Genehmigung bzw. ein Negativattest der zuständigen Denkmalbehörde einzuholen.

**Genehmigung der  
Denkmalbehörde**

**§ 17**

Der Vertrag und die Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung. Diese wird vom Vermieter beantragt. Die kirchenaufsichtliche Genehmigung ist Bestandteil des Vertrages.

**Kirchenaufsichtliche  
Genehmigung**

**§ 18**

(1) Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Vermieter, der Mieter und die kirchliche Aufsichtsbehörde.

**Ausfertigung;  
Kosten**

(2) Der Mieter trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

....., den ..... , den.....

Ev. Kirchengemeinde  
Der Kirchenvorstand

.....

(Mieter)

.....  
(Vorsitzender)

.....  
(Kirchen-/Kapellenvorsteher)

(Siegel)

**Genehmigt:**

Ort: .....

Datum: .....

Kirchliche Aufsichtsbehörde

(Siegel)